

## **Mémoire présenté par la Chambre de commerce de l'Est de Montréal dans le cadre de la consultation publique tenue par l'OCPM sur le secteur des Faubourgs**

4 avril 2019

### **INTRODUCTION**

La Chambre de commerce de l'Est de Montréal (CCEM) a pour mission de défendre et de promouvoir les intérêts socioéconomiques de ses 1 250 membres et des 32 000 entreprises situées à l'est du boulevard St-Laurent sur l'île de Montréal. Couvrant un territoire composé de 850 000 habitants et de 400 000 emplois, la Chambre représente un milieu économique diversifié disposant d'opportunités de croissance importantes.

Dans le cadre de la consultation publique tenue par l'OCPM sur le secteur les Faubourgs, la CCEM propose les orientations suivantes pour favoriser la relance socio-économique du quartier.

### **MISE EN CONTEXTE : LE SECTEUR DES FAUBOURGS, UN MILIEU DE VIE ET UN SECTEUR D'EMPLOI PERTURBÉS PAR DES GRANDS PROJETS AU FIL DES ANS**

D'abord un faubourg agricole, ce secteur de la ville s'industrialise rapidement au 19<sup>e</sup> siècle pour créer un secteur mi-résidentiel, mi-industriel où les logements ouvriers côtoyaient les manufactures et les usines. La période d'après-guerre connaît la fermeture de nombreuses usines et d'importantes démolitions pour permettre la construction du pont Jacques-Cartier et de l'autoroute Ville-Marie ainsi que l'implantation de la Maison Radio-Canada. Ces grands projets ont entraîné des démolitions de bâtiments à une échelle sans pareille au Québec, délogeant des milliers de résidents et créant de fortes coupures, principalement entre le Centre-Sud et le fleuve, ainsi qu'entre le Centre-Sud et le Vieux-Montréal.

Les coupures dans la trame urbaine créées par ces mêmes infrastructures perdurent aujourd'hui. La présence de la fin de l'autoroute Ville-Marie et le pont Jacques-Cartier engendrent également un très fort achalandage véhiculaire dans le secteur, ce qui nuit à la qualité de vie.

Ce secteur recèle pourtant un très grand potentiel de développement socioéconomique en raison de son emplacement stratégique, de la présence de nombreuses entreprises dynamiques et bien ancrées dans le tissu socioéconomique du territoire, ainsi que la vitalité des secteurs communautaires et artistiques.

Le territoire et ses environs bénéficient notamment d'une concentration d'entreprises, d'institutions et d'organismes œuvrant dans des secteurs économiques clés qui pourraient fort bien être consolidés dans le cadre de la démarche actuelle. On dénombre dans le quartier plus de 250 organismes culturels, entreprises et lieux de diffusion qui engagent près de 11 000 personnes œuvrant dans le secteur de l'économie culturelle. Avec la présence sur le territoire des plus grandes chaînes de télévision québécoises (Radio-Canada, Télé-Québec, TVA), de maisons de production (Parce Que films, etc.) et des studios d'effets visuels (Studio VFX Mels, Studio Double Negative, WB Games Montréal), il s'agit d'un pôle incontournable des industries créatives. Les arts visuels, la danse et l'artisanat ne sont pas en reste et des lieux comme l'édifice Grover, le Chat des artistes et Circuit-Est espace chorégraphique fournissent des espaces de création à de nombreux artistes et danseurs, et il en va de même pour les arts de la scène, car le quartier regroupe de nombreux théâtres (Espace Libre, Prospero, Usine C etc.).

Depuis 2009, le quartier est d'ailleurs reconnu comme le pôle culturel des faubourgs. Plus que jamais, la présence des artistes et des organismes culturels est un élément essentiel à l'identité du quartier, mais aussi à son essor social et économique.

Ce territoire dispose par ailleurs d'une belle mixité d'usages, d'un cadre bâti attractif, d'une bonne desserte en transports en commun et d'une grande proximité avec le centre-ville. Il présente ainsi un terreau fertile pour développer un quartier vibrant où il fait bon vivre, travailler et se divertir. Ce sont des atouts particulièrement prisés de nos jours.

La CCEM croit que de soumettre le développement immobilier et l'aménagement du secteur aux orientations suivantes permettra de réaliser ce potentiel.

## **PRÉSERVER ET CONSOLIDER LES PÔLES D'EXPERTISE DANS LE DOMAINE DES INDUSTRIES CRÉATIVES ET DES EFFETS VISUELS**

Le secteur est situé à proximité du centre-ville et bénéficie de la présence de trois stations de métro, donnant ainsi l'accès à un très large bassin de talents. Le secteur compte aussi, sur son territoire ou à très grande proximité, un pôle universitaire, deux pôles hospitaliers, ainsi que plusieurs grandes entreprises et institutions de portée nationale, voire internationale. Les résidents du quartier possèdent en moyenne un haut niveau de scolarité : 48 % des résidents ont un diplôme universitaire (par rapport à 36 % dans l'ensemble de l'agglomération de Montréal) et 25 % ont un diplôme postsecondaire non universitaire.<sup>1</sup>

De par son emplacement stratégique et son bassin de talents, le secteur des Faubourgs recèle un grand potentiel pour accueillir de nouvelles entreprises de pointe qui viendraient consolider les pôles d'expertise déjà présents et qui s'intégreraient harmonieusement dans la vocation résidentielle et mixte des divers sous-secteurs. Par ailleurs, le quartier dégage une authenticité qui est de plus en plus

---

<sup>1</sup> Ville de Montréal, Profil statistique du secteur des Faubourgs.

recherchée à la fois par les entreprises et les travailleurs, qui souhaitent vivre et travailler dans un milieu de vie complet et convivial.

Le déménagement de la Maison Radio-Canada et la requalification du site de l'ancienne usine Molson représentent des opportunités pour consolider et dynamiser les pôles d'emploi en créant des milieux de vie complets dotés de nouveaux espaces de travail et des logements permettant une densité accrue. Afin de préserver les pôles d'emplois et de favoriser la création de milieux de vie multidimensionnels, il faut s'assurer que les projets de redéveloppement des espaces autour de la Maison Radio-Canada et de l'ancienne usine Molson comportent une part importante d'espaces dédiés aux activités économiques non-commerçants (bureaux, studios, laboratoires, etc.).

La CCEM est d'avis qu'il convient de miser sur les industries créatives, notamment le secteur des effets visuels, pour donner une identité économique forte au secteur Les Faubourgs. Le domaine des sciences de la vie et des technologies de la santé offre également de belles perspectives considérant la présence à proximité de deux centres hospitaliers. On trouve déjà sur le territoire plusieurs acteurs économiques d'importance œuvrant dans ces créneaux, et le haut niveau de scolarité du quartier semble globalement correspondre aux exigences d'industries de pointe comme celles-ci.

Un regroupement d'entreprises du même type ou d'un même secteur d'activité génère des synergies dont les avantages peuvent se manifester à plusieurs niveaux : le développement de potentiels liens d'affaires, les échanges informels entre employés, le partage d'une plateforme logistique ou d'un grand équipement situé à proximité, l'intégration d'un nouveau joueur dans un processus d'intrants-extrants produits par chaque entreprise, etc.<sup>2</sup>

La création d'un hub économique en lien avec les industries créatives pourrait générer des effets structurants sur l'écosystème urbain. À titre d'exemple, l'arrivée d'Ubisoft en 1997 dans le secteur du Mile-End a profondément changé l'identité de ce quartier et a largement contribué à sa revitalisation. De la même façon, le regroupement en cours d'entreprises qui forment un véritable hub en intelligence artificielle dans le Mile-Ex est en train de changer positivement le visage du quartier.

Un effort concerté pour attirer des entreprises en lien avec les industries créatives ou plus spécifiquement le secteur des effets visuels permettra de consolider le territoire dans ce créneau d'avenir, tout en créant de l'emploi localement. Il serait avantageux de considérer les besoins des entreprises dans ces créneaux économiques dans la planification des projets immobiliers autour de la Maison Radio-Canada et sur le site de l'usine Molson.

---

<sup>2</sup> P. 16 du rapport « Bâtir une métropole prospère au profit de tous ses quartiers », Comité consultatif sur le développement économique du territoire de la Ville de Montréal, 22 octobre 2018.

### **Zoom sur le secteur des effets visuels à Montréal**

Le Grand Montréal est déjà reconnu comme un leader mondial en effets visuels et en constitue le principal *hub* au Canada. Pas moins d'une trentaine de studios sont localisés à Montréal, et on trouve l'école d'effets visuels Lost Boys Studio sur le territoire Des Faubourgs.

Ces dernières années, la croissance du secteur des effets visuels à Montréal a été fulgurante : d'environ 500 emplois au début des années 2010 à près de 5 000 emplois aujourd'hui. Cette forte croissance se poursuivra au cours des années à venir, car de plus en plus, les producteurs intègrent des effets visuels numériques dans leurs films et leurs projets.

En 2018, le salaire médian de ce secteur à Montréal s'élevait à 73 000 \$. L'arrivée de studios d'effets visuels dans le secteur des Faubourgs permettrait donc d'augmenter la richesse collective en offrant des opportunités d'emplois stimulants et bien rémunérés à la population locale.

## **CONSOLIDER ET REVITALISER LES AXES COMMERÇANTS**

Les activités commerciales de proximité devront par ailleurs être consolidées sur les axes de la rue Sainte-Catherine et de la rue Ontario. Pour favoriser la compétitivité de ces artères, il faudrait voir à ce que les activités commerciales qui seront implantées au sein des nouveaux milieux de vie soient complémentaires à l'offre déjà existante sur Sainte-Catherine et Ontario et non pas en concurrence avec celles-ci.

En juin dernier, la CCEM a effectué un sondage en collaboration avec la firme POTLOC. L'étude a permis de sonder plus de 2000 répondants sur leur niveau de satisfaction de l'artère commerciale, tout comme leurs souhaits en matière d'offre commerciale, pour la portion de la rue Ontario située entre les rues Amherst et d'Iberville.

Une majorité (71%) des répondants ont mentionné qu'ils fréquentaient généralement les commerces de cette artère, essentiellement du fait qu'ils étaient à proximité. Les raisons principales qui expliquent la non-fréquentation des boutiques sont les devantures inesthétiques et le manque de diversité des commerces. Les répondants estimaient qu'ils fréquenteraient davantage cette artère si l'offre commerciale s'améliorait. En ce sens, les commerces d'alimentation et de restauration reflètent les besoins les plus criants dans le quartier. La SAQ, les supermarchés, les marchés publics et les poissonneries sont les types de commerces d'alimentation les plus en demande. Pour les besoins en restauration, les cafés, les restaurants de tapas et les restaurants offrant des brunchs ont été le plus souvent mentionnés.

Il importe aussi de mettre en place des mesures pour accroître la convivialité des deux rues commerçantes que sont Sainte-Catherine et la rue Ontario. L'aménagement d'espaces verts, de lieux de rencontre (terrasses, places publiques), tout comme des liens de transport actif sont des mesures qui abondent dans ce sens. Lors du sondage POTLOC, parmi les initiatives qui pourraient voir le jour rue

Ontario Est, les répondants ont manifesté de l'intérêt pour la création d'un espace extérieur public aménagé comme les Jardins Gamelin (26%) ainsi que l'amélioration du mobilier urbain (20%).

La consolidation d'un pôle gouvernemental dans le quadrilatère Fullum/Sainte-Catherine représente, pour sa part, une opportunité de densifier et de diversifier l'offre commerciale sur la rue Sainte-Catherine Est, à l'est du pont Jacques-Cartier. Il s'agit d'un secteur qui pourra grandement bénéficier de la densification de la clientèle potentielle. Il faudra également travailler sur les connexions des tronçons à l'est et à l'ouest du pont des rues Sainte-Catherine Est et Ontario Est afin de désenclaver le secteur à l'est.

### **FAVORISER LA MOBILITÉ ET DIMINUER LA CONGESTION SUR LA RUE ONTARIO EST**

La mobilité est un enjeu central pour les entreprises et les résidents. Dans un secteur urbain dense comme Les Faubourgs, il importe de favoriser les transports actifs et en communs afin de diminuer la congestion et améliorer la qualité de vie.

Le lien routier entre la fin de l'autoroute Ville-Marie, l'avenue Papineau et la rue Notre-Dame doit être transformé pour l'adapter au contexte urbain et y concilier toutes les mobilités. Cette transformation devra notamment permettre de compléter la trame des rues nord-sud qui sont présentement coupées par l'autoroute. Il faut aussi mieux organiser le réseau cyclable afin de créer des connexions sécuritaires et conviviales entre les parties nord et sud et entre les parties est et ouest du territoire. Le réaménagement des axes routiers doit être conçu pour optimiser l'efficacité et la convivialité des transports en commun et des transports actifs, en plus de prévoir la connexion avec un éventuel lien de transport collectif structurant sur la rue Notre Dame Est.

Actuellement, la forte fréquentation véhiculaire et la congestion en lien avec les accès aux grandes infrastructures de transport métropolitains (autoroute Ville-Marie et le pont Jacques-Cartier) nuisent grandement à la qualité de vie des résidents et des commerçants de ce secteur. Pour soutenir la relance socio-économique du territoire, il nous paraît incontournable de mieux organiser l'accès au pont Jacques-Cartier et de repenser la fin du tunnel Ville-Marie et la connexion avec la rue Notre-Dame Est.

Une réorganisation des accès au pont Jacques-Cartier devrait permettre notamment à la rue Ontario Est de retrouver une vocation plus locale qui permettrait d'accroître sa convivialité et de relancer son activité commerciale. Actuellement, l'environnement pour les commerçants sur cet axe est perturbé par le fort achalandage véhiculaire en direction du pont Jacques-Cartier. À ce titre, nous proposons de fermer la possibilité de tourner à droite sur Papineau à partir de la rue Ontario Est et d'améliorer l'accès au pont via la rue Sherbrooke (par exemple, par l'ajout d'une 2e voie de virage).

## CONCLUSION

Le secteur des Faubourgs recèle un important potentiel de développement socioéconomique. Plus que jamais, des entreprises cherchent à attirer du talent en s'installant dans des environnements où l'on peut vivre, travailler et se divertir au sein du même territoire. Des résidents recherchent eux aussi des milieux de vie complets, avec une mixité d'usages, des équipements collectifs et des commerces et services de proximité.

Pour réaliser ce potentiel, qui bénéficierait à la population de ce secteur ainsi que celle du Grand Montréal, il faut préserver et consolider les pôles d'expertise en s'assurant que les projets de redéveloppement des espaces autour de la Maison Radio-Canada et de l'ancienne usine Molson comportent une part importante d'espaces dédiés aux activités économiques non-commerçantes. Nous recommandons également de favoriser le regroupement d'entreprises des industries créatives et plus particulièrement des effets visuels afin de créer un hub économique qui contribuerait à dynamiser le tissu social et à propulser les acteurs économique du secteur.

Il faut également stimuler la vitalité des axes commerciaux de proximité que sont les rues Ontario Est et Sainte-Catherine Est, en consolidant, en diversifiant l'offre commerciale et en apportant des aménagements qui amélioreront la convivialité des lieux.

Enfin, il serait opportun de favoriser la mobilité durable dans ce quartier central et de réorganiser le transport routier afin de réduire les nuisances en lien avec l'achalandage véhiculaire transitant par le pont Jacques-Cartier et l'autoroute Ville-Marie, en vue de permettre la réappropriation des axes commerçants par la population locale.